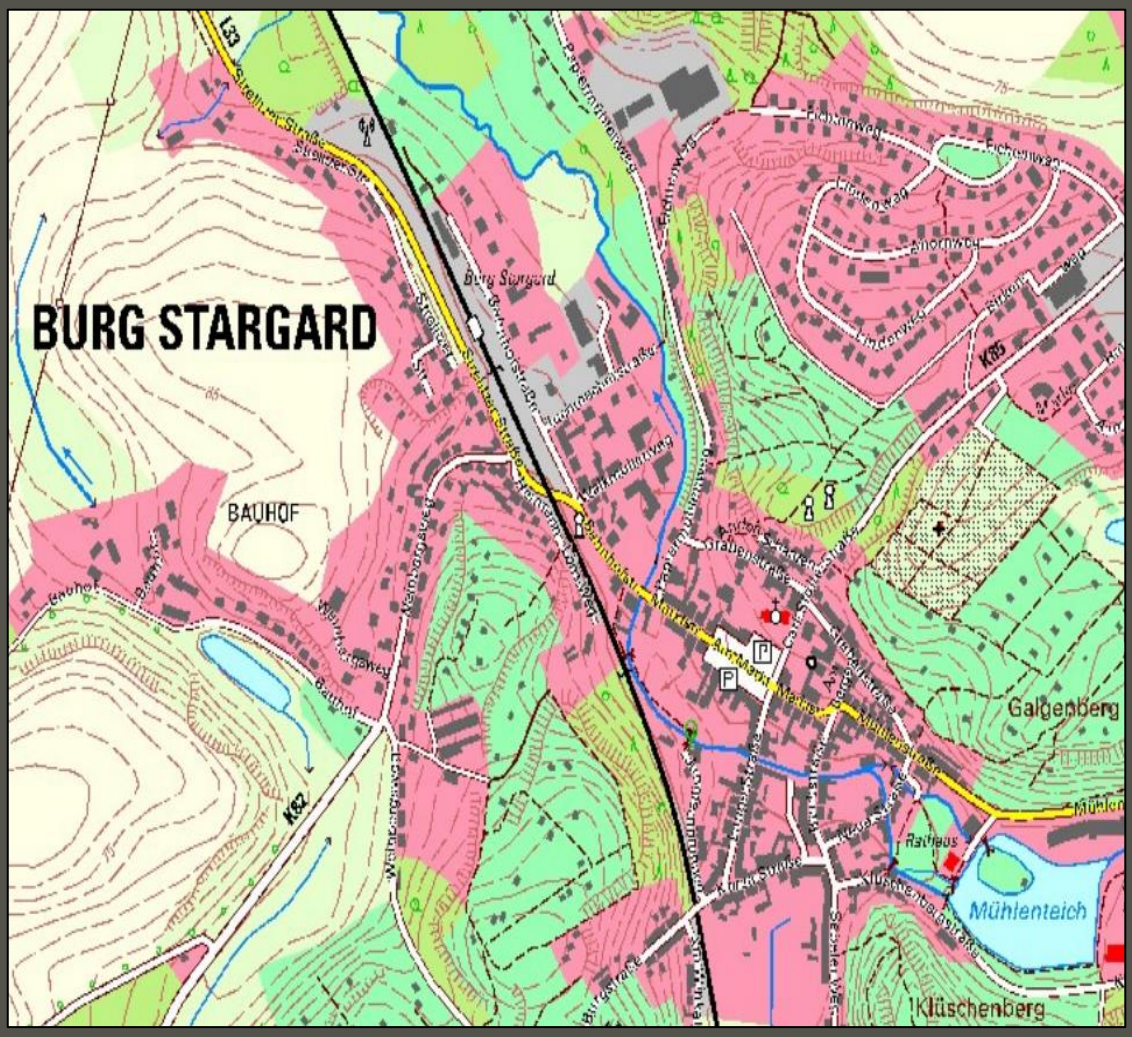
Stadt Burg Stargard

Alternativflächenprüfung für Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgung an der Carl-Stolte-Straße“



BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung zum Vorhaben 3

2. Zielsetzung der Alternativenprüfung 3

3. Methodik 3

4. Potentialflächen und Begründung 4

1. Einleitung zum Vorhaben

Für die Entwicklung von Mischbauflächen und die Entwicklung eines Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandel in der Stadt Burg Stargard, Mecklenburg-Vorpommern (B-Plan Nr. 29 „Nahversorgung an der Carl-Stolte-Straße") ist eine Alternativenprüfung notwendig. Gemäß Ziel 4.1 (5) des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) besitzt die Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Daher werden Potentialflächen im Siedlungskörper von Burg Stargard geprüft.

2. Zielsetzung der Alternativenprüfung

Die Alternativenprüfung soll analysieren, ob im Innenbereich von Burg Stargard Potentialflächen vorhanden sind, bevor der Außenbereich überplant wird. Dabei müssen die Ziele der Raumordnung, insbesondere das Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß BauGB (§ 1a Abs. 2) und Ziel 4.1 (5) des LEP M-V, eingehalten werden.

3. Methodik

3.1 Kriterien und Bewertung

Zunächst sind folgende Kriterien für die Auswahl der Potentialflächen festgelegt worden:

- Flächengröße
- Erschließung (Anschluss an öffentliches Straßen- und Wegenetz)
- Bodenversiegelung
- Bodennutzung
- Immission (insb. Lärmimmission)

Erläuterung zu den o.g. Kriterien:

Für die Mischbauflächen und das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, müssen die Potentialflächen ausreichend bemessen sein (min. 10.000 m²). Der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz muss für beide Vorhaben gegeben sein; Der Anschluss an das Versorgungsnetz (u.a. Abwasser-, Wasser- und Elektrizitätsanschluss) kann im frühen Planungsstand noch nicht ermittelt werden. Flächen auf denen bereits Versiegelungen vorhanden sind, haben bei der Auswahl Vorrang vor unversiegelten Flächen. Es werden Flächen ausgewählt, die ungenutzt oder untergenutzt sind. Zudem werden Altlastenstandorte (vgl. FNP der Stadt Burg Stargard) ausgeschlossen, da sie für Misch- und Wohngebiete ungeeignet sind. Da Mischbauflächen auch für Wohnbauentwicklungen zur Verfügung stehen, ist es relevant, dass die Immissionen nicht die Wohnnutzung negativ beeinträchtigen.

3.2 Instrumente und Vorgehensweise

Die Standorte sind mit Hilfe eines Geoinformationssystems erfasst. Vorrang haben Flächen, die ungenutzt oder untergenutzt sind, z.B. Brachflächen, Konversionsflächen und Baulücken. Flächen wie Parkanlagen und Retentionsflächen sind ausgeschlossen. Schutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete und geschützte Biotope sind aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen ausgenommen.

Nicht bewertungsrelevante Flächen werden im Voraus von der genaueren Betrachtung ausgeschlossen, um den Aufwand zu minimieren. Die Potentialflächen müssen gut in den Siedlungskörper integriert sein und im Flächennutzungsplan einer Baugebietsausweisung unterliegen (Mischgebiet, Wohngebiet, Gewerbegebiet).

Die Potentialflächen sind in Luftbildern dargestellt (vgl. Anlage).

4. Potentialfläche und Begründung

Der Fokus liegt zunächst auf der Entwicklung des **Mischgebiets**.

Insgesamt ist ein Standort ausfündig gemacht und analysiert worden.

Die Fläche (ca. 55.340 m² groß, siehe Anlage) liegt in einem Gewerbegebiet, dass sowohl im FNP der Stadt Burg Stargard als auch im Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Nord", 1. Änderung, als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Die Fläche befindet sich nördlich von Burg Stargard und grenzt an Ackerflächen sowie Photovoltaik-Freiflächenanlagen. An diesem Standort ist mit Immissionen zu rechnen. Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist über die Carl-Stolte-Straße und die Marner-Straße gegeben. Die Fläche ist unversiegelt und bisher ungenutzt.

4.1 Fazit für die Potentialfläche Mischgebiet

Die Flächen sind von dem Bebauungsplan Nr. 3 Gewerbegebiet Nord, 1. Änderung, überlagert. Die Stadt hat dort ausdrücklich Gewerbegebietsflächen ausgewiesen.

In einem Gewerbegebiet (GE) sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO alle nicht erheblich belästigenden Betriebe zulässig, teilweise auch solche mit moderater Geräuschentwicklung.

Würde diese Fläche in ein Mischgebiet (MI)umgewandelt werden, sind solche Nutzungen nur zulässig, wenn sie nicht wesentlich störend sind, das schließt viele kleinere Gewerbeformen aus, (z.B. Werkstätten, Handwerksbetriebe) und diese Umwidmung des GE in ein MI würde den Wegfall planungsrechtlicher Steuerungsmöglichkeiten für emissionsintensive Betriebe bedeuten.

Die eigentumsrechtliche Situation ist zwar kein Kriterium, dass in die Bewertung eines Standortes einfließt, jedoch hat die Stadt keine Möglichkeit diese Flächen zu marktüblichen oder reduzierten Konditionen an Gewerbe und Handwerksbetriebe zu verkaufen oder zu verpachten, wenn diese nicht im Stadteigentum sind.

In der Vergangenheit ist es öfter vorgekommen, das Unternehmen gewerbliche Grundstücksflächen oder Erweiterungsflächen gesucht haben und es an Preisverhandlungen mit dem Grundstückseigentümer immer wieder gescheitert ist. Die

Stadt hat keinen Einfluss und kann nur an die Grundstückeigentümer appellieren die Flächen zu vermarkten.

Die Stadt Burg Stargard möchte daher selbst durch die Ausweisung eines Mischgebietes auf stadteigenen die Möglichkeit haben diese Flächen anzubieten, umso auch Unternehmen die Chance zu geben sich anzusiedeln.

Die Stadt hält daher an der Entwicklung der Flächen Entlang der Carl-Stolte-Straße fest.

4.2 Fazit für die Potentialfläche Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Für die Potentialflächen des **Sondergebiets großflächiger Einzelhandel** ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Burg Stargard (2021) heranzuziehen (vgl. Ziel 4.3.2 (5) LEP M-V).

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg Stargard vom 21.10.2021 sieht grundsätzlich Potenziale für einen Vollsortimenter (Typ REWE/Edeka/), betont aber zugleich einige wesentliche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Ansiedlung und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die bestehende Nahversorgung. So wird festgestellt, dass den Bürgerinnen und Bürgern ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.000 m² fehlt, der in Burg Stargard „schmerzlich" vermisst werde und nicht durch den derzeit unterdimensionierten Nahversorger im Ortszentrum ersetzt werden könne.

Allerdings stellt die Analyse klar, dass Burg Stargard mit seinen rund 5.400 Einwohnern, ergänzt durch Umlandgemeinden und Durchgangsverkehr, nur über eine „knapp ausreichende Tragfähigkeit" für einen solchen Markt verfügt. Ein zusätzlicher Discounter (wie die zwei derzeit diskutierten Vorhaben an der Carl-Stolte-Straße) würde vielmehr zu Verdrängungseffekten führen, vor allem zulasten des kleinflächigen Nahversorgers in der Innenstadt, ohne die gewünschte qualitative Aufwertung des örtlichen Angebots zu bewirken. Der Konzeptteil empfiehlt daher, die bestehende Discounter-Struktur nicht weiter auszubauen, sondern – falls ein neuer Lebensmittelmarkt entstehen soll – nur einen „Nahversorger mit Vollsortimentscharakter" zuzulassen. Dieser sollte möglichst siedlungsstrukturell integriert liegen und dadurch nicht gegen das raumordnerisch geforderte Integrationsgebot verstoßen.

Begründet wird dies damit, dass sich durch die Nähe zu anderen Geschäften und öffentlichen Einrichtungen Synergieeffekte ergeben und die Attraktivität der Innenstadt insgesamt zunimmt. Eine sehr zentrumsnahe Variante – zum Beispiel im unmittelbaren Umfeld von Mühlenstraße, Markt- oder Kirchbereich – hält das Gutachten allerdings für schwer realisierbar, unter anderem wegen begrenzter Grundstücksverfügbarkeiten. Als „integriert" gelten trotzdem auch Lagen, die fußläufig vom Kernbereich zu erreichen sind und an die städtische Infrastruktur sinnvoll angebunden sind.

Das Einzelhandelskonzept kommt zu dem Schluss, dass es im historischen Stadtkern von Burg Stargard – also im zentralen Versorgungsbereich rund um den Markt und die Mühlenstraße – keine ausreichend großen, direkt anschließenden Flächen

für einen Vollsortimenter gibt, der üblicherweise mindestens rund 1.000 m² Verkaufsfläche sowie zusätzliche Verkehrs- und Stellplatzflächen benötigt.

Im Wesentlichen wird dies so begründet:

Kleine Parzellenstruktur und enge Baustruktur:

Das Stadtzentrum ist historisch gewachsen und durch vergleichsweise kleinteilige Grundstücke geprägt. Um einen Vollsortimenter mit ausreichender Verkaufs- und Lagerfläche plus Parkraum anzusiedeln, wäre eine zusammenhängende, deutlich größere Grundstücksfläche nötig. Solche Flächen lassen sich aufgrund der bestehenden Eigentumsstrukturen und baulichen Nutzung im Kernbereich nicht in ausreichender Größe zusammenlegen.

Mangel an Entwicklungsarealen:
Die im Rahmen des zentralen Versorgungsbereichs noch verfügbaren Teilflächen sind entweder bereits anderweitig genutzt (z. B. Gastronomie, Dienstleister) oder zu stark zersplittert, sodass ein Neubauprojekt mit typischer Supermarkt-Konfiguration (Barrierefreiheit, Lieferzonen, Stellplätze) nicht ohne weiteres realisiert werden kann. Nachverdichtungen oder Umbauten würden außerdem eine Vielzahl kleiner Eigentümer und aufwendige Umbaumaßnahmen erfordern, die die Wirtschaftlichkeit gefährden.

Erschließungs- und Verkehrsprobleme:
Für den Betrieb eines großflächigen Lebensmittelmarktes sind Lkw-Lieferverkehr und ausreichend Pkw-Stellplätze erforderlich. In der Innenstadt ist zum einen die Straßen- und Parkraumsituation eng; zum anderen ließen sich die für Anlieferung und Parken nötigen Flächen nur schwer einfügen, ohne gewachsene Strukturen zu beeinträchtigen.

Historische Bausubstanz und Denkmalschutz:
Da die Innenstadt teilweise unter Denkmalschutz steht und ein erhaltenswerter Altbaubestand besteht, schränkt dies größere bauliche Eingriffe stark ein. Entsprechende Abbruch- oder umfangreiche Neubauvorhaben sind hier planungsrechtlich und städtebaulich problematisch, weil sie den Charakter des historischen Zentrums gefährden könnten.

Vor diesem Hintergrund erklärt das Gutachten, dass **im zentralen Versorgungsbereich derzeit kein geeignetes Grundstück für einen Vollsortimenter** von 1.000 m² oder mehr Verkaufsfläche vorhanden ist. Dies ist der Hauptgrund, weshalb eine echte „integrierte Lage" schwer umsetzbar erscheint und alternative Standorte an der Peripherie diskutiert werden müssen.

Alternative Standorte in peripherer Lage befinden sich entlang der „Carl-Stolte-Straße". Das Verkehrsaufkommen kann durch die überörtliche Straße gut aufgenommen werden und es gibt ausreichend Flächen für Stellplätze. Der Standort an der „Carl-Stolte-Straße" kann zudem auch von den Synergieeffekten durch den wenige hundert Meter entfernten Lidl-Discounter profitieren. **Der durch den Bebauungsplan Nr. 29 „Nahversorgung an der Carl-Stolte-Straße" der Stadt**

Burg Stargard ausgewiesene Standort für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel scheint somit hinreichend geeignet.

ANLAGEN

Auf dem Luftbild sind die Potentialflächen für die Entwicklung eines Mischgebietes dargestellt. (rot umrandet).